

Årsredovisning 2021

BRF GRANATEN NR. 1 I TRANÅS

726500-0351



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRANATEN NR. 1 I TRANÅS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Granaten nr. 1 i Tranås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen/ Styrelsen har sitt säte i Tranås.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-08.

Föreningens fastighet, Grusåsen 4 och Skidbacken 1, bebyggdes 1967-71 och är belägen i Tranås kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 184 lägenheter.

Dessutom finns 30 garage och 128 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kokvrå

22 st 1 rum och kök

73 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 950,50 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Catarina Edman	Ordf.
	Bengt-Åke Jakobsson	Vice ordf
	Anders Rosén	
	Lars Heiman	
	Jens Blom	
	Viveca Lindström	
	Krister Joelsson	
Suppleanter	Anita Glad	
	Margaretha Dahlberg	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Lars-Åke Nilsson
Richard Nilsson

Suppleant Anders Öst

Valberedning

Krister Eriksson

Carina Pettersson

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars Heiman.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB

Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jens Blom.

Städningen har utförts av Samhall AB.

2019

Fortsatt arbete med takrenoveringen på låghusen efter vattenskada som upptäcktes på SD 6-10 2018.

Styrelsen beslutade att byta och renovera taken på låghusen i sin helhet.

Vattenskada på golv i tvättstugan på SD 3, vilket föranledde en besiktning av alla tvättstugor och golv genom

Ocab. Innebar totalrenovering av tvättstugan på SD 3.

2020

Styrelsen beslutade om underhållsplan 2020, var på man beslutade om följande underhållsarbete.

Investering i Tranås Energi solcellspark för 194 tkr, enligt tidigare anvisning skulle detta ses som en

anskaffningskostnad, men det är inte så utan måste ses som ett medlemskap, vilket belastar resultatet direkt.

Efter genomgången brandskyddsbesiktning, konstaterades att brandspjällen inte hade full funktion, dessa har därför byts ut.

Byte av fjärrvärmecentral på SD 5.

Bättre tillgänglighet för alla boende till föreningens gym som totalrenoverats och även flyttats till källaren på SD, där även tillgång till hiss finns.

Ny torktumlare på SD 5 och SD 4.

Markarbetet innebär asfaltering rondell SD 5 samt mellan låghusen.

Beslut om att påbörja byte av staket runt vårt bostadsområde vilket sker i etapper under flera år.

Takrenovering av på alla höghusen.

2021

Byte av fjärrvärmecentral på SD 3.

Renovering av Tvättstuga SD 4

Nedtagning av döda träd, och nyplantering av fruktträd.

En väsentlig fastighets översyn av alla lägenheter har gjorts under hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 132 815 kronor.

Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 476 099 kronor.

Anledningen till underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 227 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 21. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 299 657	5 752 990	5 732 075	5 665 665
Resultat efter fin. poster	437 901	-2 061 139	-101 250	-336 083
Soliditet, %	54	53	60	59
Yttre fond	7 669 006	7 436 506	7 904 006	7 671 506
Taxeringsvärde	73 071 000	73 071 000	73 071 000	60 088 000
Bostadsyta, kvm	12 951	12 951	12 951	12 951
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	471	432	432	432
Lån per kvm bostadsyta, kr	183	189	193	193
Genomsnittlig skuldränta, %	1,88	1,87	4,70	5,78
Belåningsgrad, %	35,88	34,71	29,90	28,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 025 600	-	-	1 025 600
Fond, yttre underhåll	7 436 506	-	232 500	7 669 006
Balanserat resultat	-302 081	-2 061 139	-232 500	-2 595 720
Årets resultat	-2 061 139	2 061 139	437 901	437 901
Eget kapital	6 098 885	0	437 901	6 536 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 595 720
Årets resultat	437 901
Totalt	<u>-2 157 819</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	232 500
Balanseras i ny räkning	-2 390 319
	<u>-2 157 819</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 299 657	5 799 720
Rörelseintäkter		14 898	992
Summa rörelseintäkter		6 314 555	5 800 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 152 222	-6 087 134
Övriga externa kostnader	7	-383 572	-438 390
Personalkostnader	8	-842 880	-838 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 268	-461 290
Summa rörelsekostnader		-5 839 941	-7 825 807
RÖRELSERESULTAT		474 614	-2 025 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 474	10 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-45 187	-46 407
Summa finansiella poster		-36 713	-36 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		437 901	-2 061 139
ÅRETS RESULTAT		437 901	-2 061 139

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	6 601 419	7 040 043
Markanläggningar	11	847 097	869 741
Summa materiella anläggningstillgångar		7 448 516	7 909 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 448 516	7 909 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 242	35 301
Övriga fordringar	13	94 402	3 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	304 162	297 881
Summa kortfristiga fordringar		441 806	336 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 154 268	3 318 525
Summa kassa och bank		4 154 268	3 318 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 596 074	3 655 099
SUMMA TILLGÅNGAR		12 044 591	11 564 883

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Fond för yttre underhåll		7 669 006	7 436 506
Summa bundet eget kapital		8 694 606	8 462 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 595 720	-302 081
Årets resultat		437 901	-2 061 139
Summa fritt eget kapital		-2 157 819	-2 363 220
SUMMA EGET KAPITAL		6 536 787	6 098 885
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		1 563 861	1 571 086
Summa avsättningar		1 563 861	1 571 086
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 443 750	2 518 750
Summa långfristiga skulder		2 443 750	2 518 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-75 000	-75 000
Leverantörsskulder		421 427	431 119
Övriga kortfristiga skulder		155 701	171 084
Skatteskulder		107 185	138 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	890 879	710 487
Summa kortfristiga skulder		1 500 193	1 376 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 044 591	11 564 883

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Granaten nr. 1 i Tranås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,78 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastighetslån

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	377 965	384 990
Intäktsreduktion	0	-6 935
Årsavgifter, bostäder	6 105 547	5 592 936
Övriga intäkter	-168 957	-170 280
Summa	6 314 555	5 800 711

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	76 842	85 255
Städning	121 448	113 248
Trädgårdsarbete	225 591	32 215
Summa	423 881	230 718

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	130 423	329 509
Övriga rep./underhåll	2 392	0
Planerat underhåll	476 099	2 691 378
Summa	608 914	3 020 887

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	302 600	320 914
Sophämtning	249 150	235 057
Uppvärmning	1 476 757	1 301 897
Vatten	364 074	353 617
Summa	2 392 582	2 211 484

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	30 516	0
Fastighetsförsäkringar	139 447	134 694
Fastighetsskatt	222 503	222 828
Kabel-TV	269 474	266 523
Självrisker	64 905	0
Summa	726 845	624 045

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	156 164	150 435
Förbrukningsmaterial	89 307	173 767
Programvaror	0	3 586
Revisionsarvoden	4 100	4 080
Övriga förvaltningskostnader	134 000	106 521
Summa	383 572	438 390

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	11 335	-1 519
Förändring av semesterlöneskuld	36 075	-4 833
Löner, arbetare	460 913	375 679
Löner, tjänstemän	16 000	96 000
Sociala avgifter	129 592	144 953
Styrelsearvoden	93 800	91 920
Övriga arvoden	0	6 400
Övriga personalkostnader	95 166	130 394
Summa	842 880	838 994

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	45 140	46 311
Övriga räntekostnader	47	96
Summa	45 187	46 407

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 594 958	16 594 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>16 594 958</u>	<u>16 594 958</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 554 915	-9 116 268
Årets avskrivning	-438 624	-438 647
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 993 539</u>	<u>-9 554 915</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 601 419</u>	<u>7 040 043</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	969 400	969 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 268 000	55 268 000
Taxeringsvärde mark	17 803 000	17 803 000
Summa	73 071 000	73 071 000

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	905 722	905 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>905 722</u>	<u>905 722</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-35 981	-13 338
Årets avskrivning	-22 644	-22 643
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-58 625</u>	<u>-35 981</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>847 097</u>	<u>869 741</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	366 360	366 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>366 360</u>	<u>366 360</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-366 360	-366 360
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-366 360</u>	<u>-366 360</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	94 402	3 392
Summa	94 402	3 392

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	143 136	0
Förutbet försäkr premier	0	139 378
Förvaltning	39 041	0
Kabel-TV	67 214	0
Vatten	18 944	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 827	158 503
Summa	304 162	297 881

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	1,87 %	2 368 750	2 443 750
Summa			2 368 750	2 443 750

Varav kortfristig del -75 000 - 75000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 263 700	11 263 700
Pantbrev i eget förvar	1 615 200	1 615 200
Summa	12 878 900	12 878 900

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Uppl kostn semesterlöner	36 075	0
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	3 433	3 753
El	51 797	46 823
Förutbetalda avgifter/hyror	543 869	497 648
Uppl kostn löner	41 300	0
Uppl kostn soc avg semesterlöner	11 335	0
Uppvärmning	0	154 647
Utgiftsräntor	7 583	7 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 488	0
Summa	890 879	710 487

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Granaten 1 i Tranås

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Öhrling/PricewaterhouseCoppers AB har på särskilt uppdrag av RB Fastighets AB/Simpleko AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrling/PricewaterhouseCoppers AB och RB Fastighetsägare AB och är i förhållande till en fullständig revisions begränsad.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

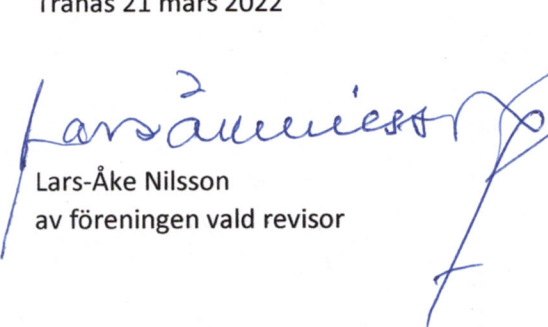
Vi tillstyrker


att resultaträkning och balansräkning fastställts

att resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Tranås 21 mars 2022


Lars-Åke Nilsson
av föreningen vald revisor


Richard Nilsson
av föreningen vald revisor

Brf Granaten 1 i Tranås Årsredovisning 2021 Org.-nr 726500-0351

Tranås, 2022-04-06



Catarina Edman
Ordförande



Bengt-Åke Jakobsson
Vice ordförande



Anders Rosen
Ledamot



Lars Göran Heiman
Ledamot



Viveca Lindström
Ledamot



Christer Joelsson
Ledamot

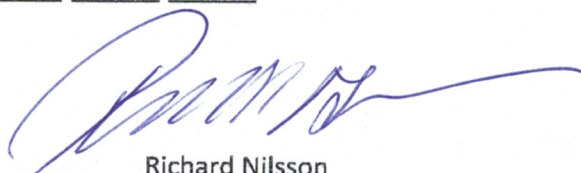


Jens Blom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____



Lars-Åke Nilsson
Revisor



Richard Nilsson
Revisor